



Kanton Zürich

Gemeinde Nürensdorf

BAU- UND

ZONENORDNUNG

vom 24. November 2004

Politische Gemeinde Nürens Dorf

BAU- UND ZONENORDNUNG

Inhaltsverzeichnis

A.	Zonenplan und Ergänzungspläne	2
B.	Bauzonen	
I.	Kernzone	3
II.	Wohnzonen	7
III.	Wohn- und Gewerbezone	9
IV.	Industriezone	10
V.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
VI.	Erholungszone	11
C.	Besondere Institute	
-	Aussichtspunkte	12
-	Arealüberbauungen	12
D.	Ergänzende Bauvorschriften	13
E.	Schlussbestimmungen	15

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf

Die Gemeinde Nürensdorf erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Artikel 1

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist. *Zonen*

a) **Bauzonen**

Kernzone	K
eingeschossige Wohnzone	W1
zweigeschossige Wohnzone	W2
dreigeschossige Wohnzone	W3
zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG2
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA

b) **weitere Zonen**

Erholungszone	E
Freihaltezone	F
Reservezone	R

Artikel 2

Der allgemeine Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 und die Ergänzungspläne im Mst. 1 : 500 oder 1 : 1'000 liegen bei den Akten der Gemeindeverwaltung und können dort eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplans in der Beilage der Bauordnung ist nicht rechtsverbindlich. *Zonenplandarstellung*

Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet.

Artikel 3

Als Ergänzungspläne werden Kernzonenpläne und Waldabstandslinienpläne im Mst. 1 : 500 oder 1 : 1'000 festgesetzt.

Ergänzungspläne

Artikel 4

Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor. Soweit keine Vermassungen bestehen, legt die Baubehörde die genauen Abgrenzungen im Einzelfall fest.

*Verhältnis der Pläne
Plangenaugigkeit*

B. Bauzonen

I. Kernzone

Artikel 5

Ersatz- oder Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude sind nur gestattet, wo im Kernzonenplan Baubereiche bezeichnet sind. Vorbehalten bleiben Umbauten im Sinne von § 357 PBG.

Baubereiche

Artikel 5a

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die Kernzone Nürens Dorf bezweckt zudem die Sicherung zentrumsorientierter Nutzungen.

Zweck und Nutzungen

Artikel 6

Der Baubereich A umfasst Gebäude, die nur unter grundsätzlicher Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der architektonischen Erscheinung umgebaut und wieder aufgebaut werden dürfen. Störende Gebäudeteile, die sich nachteilig auf die äussere Gestaltung auswirken, sind gegebenenfalls anzupassen. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.

Baubereich A

Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbidschutzes, der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Verkehrssicherheit liegt.

Artikel 7

Im Baubereich B dürfen Neubauten mit folgenden Grundmassen erstellt werden:

Baubereich B

Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbare UG (§ 276 PBG)	max. 1, Abs. 2 vorbehalten
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m
Anrechenbare Nutzfläche	nicht beschränkt *)

² Ein Untergeschoss im Sinne von § 276 PBG ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des gewachsenen Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 1.50 m ergibt.

³ Abgrabungen zur Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses sind bis max. 1.00 m erlaubt. Bergseitige Abgrabungen sind nur bei Vollgeschossen gestattet.

⁴ Sind mehrere Grundeigentümer an einem Baubereich beteiligt, richtet sich ihr Anteil nach dem Verhältnis der im Kernzonenplan enthaltenen Anteile an den Geschossflächen.

Artikel 8

Im Baubereich C gelten folgende Grundmasse:

Baubereich C

Überbauungsziffer	max. 30 %
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbare UG (§ 276 PBG)	max. 1, Art. 7 Abs. 2 und 3 vorbehalten
Gebäudelänge	max. 25 m
Gebäudebreite	max. 14 m
Grenzabstand	min. 5.00 m
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m

*) Die in den Kernzonenplänen enthaltenen Nutzflächen (BGF) entfallen.

² Der Anteil mehrerer Grundeigentümer an der Überbauung im

Baubereich C richtet sich nach dem Verhältnis der Landflächen innerhalb des Bezugsgebietes.

³ Für das Zentrumsgebiet mit Gestaltungsplanpflicht in Nürensdorf und für den Baubereich C südlich des Gemeindehauses gelten folgende abweichenden Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 3
Dachgeschoss	max. 1
Gebäudehöhe	max. 10.50 m
Firsthöhe	max. 3.00 m

Artikel 9

Neu- und Umbauten haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassaden, Fenster, Türen, Material, Farbe und Umgebungs-gestaltung der bestehenden, das herkömmliche Dorfbild prägenden Überbauung anzupassen. Gut gestaltete Solaranlagen sind ge-stattet.

*Erscheinung der
Bauten
Solaranlagen*

Beschränkte Abweichungen zur Erhöhung des Wohnkomforts können bewilligt werden, wenn eine gestalterisch und architekto-nisch mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird. Eine erhöhte Nutzfläche ist ausgeschlossen. Der Gemeinderat erlässt dazu nähere Richtlinien.

Artikel 10

Gebäude haben Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und Neigung, wenigstens aber 36° bis max. 45° alter Teilung, aufzuweisen. Für besondere Gebäude und Anbauten sind Pult- und Schleppdächer zulässig. Als Bedachungsmaterial sind ge-dämpft rote bis braune Ziegel zu verwenden.

*Dachform
Dachgestaltung*

² Die Hauptfirstrichtung muss den im Kernzonenplan an-gegebenen Richtungen entsprechen. Wo keine Hauptfirstrichtung angegeben ist, muss sie parallel zur Hauptfassade verlaufen.

³ Von der Dachform und Firstrichtung kann im Rahmen der Ge-staltungsplanpflicht und der Ergebnisse der Zentrumsplanung ab-gewichen werden.

Artikel 11

In den Baubereichen A und B sind einzelne Dachaufbauten und Dachfenster zulässig, soweit sie zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen unerlässlich sind. Für die zwingende Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen können im ersten Dachgeschoss gut gestaltete, mit Ziegeln eingedeckte Gauben und Lukarnen gestattet werden. Zusammen dürfen sämtliche Dachdurchbrüche in der Horizontalprojektion nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

Dachdurchbrüche

Im Baubereich C sind gut gestaltete Dachaufbauten und Dach-einschnitte im ersten Dachgeschoss sowie liegende Dachfenster im zweiten Dachgeschoss gestattet, sofern sie in der Horizontalprojektion nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

Artikel 12

Im Hinterhofbereich können besondere Gebäude nach § 273 PBG bis 50 m² Gebäudegrundfläche erstellt werden. Der Anbau an Hauptgebäude ist gestattet.

Hinterhofbereich

Artikel 13

Der Gartenbereich wird für die Erhaltung oder Schaffung herkömmlicher Vorgärten und überdies zum Dorfkern gehörender Umgebungsbereiche mit Wiesen, Obst-, Pflanz- und Gemüsegärten ausgeschieden. Ausser gut eingeordneten Zufahrtswegen sind keine Parkieranlagen, Stützmauern oder andere das Gesamtbild störende Ausrüstungen zulässig. Kinderspielplätze sind gestattet.

Gartenbereich

Artikel 14

Die in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichneten Bereiche sind für die allgemeine Umgebungsgestaltung bestimmt. Am gewachsenen Terrain, insbesondere strassenseitig, sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Parkplätze sind unter Schonung der Vorgärten anzulegen. Es sind nur einpassende Baumarten und Pflanzen, sowie ortskernübliche Einfriedungen zulässig.

Umgebung

Artikel 15

Die Abstandsverschärfung gemäss § 14 BBV II für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

*Feuerpolizeilicher
Gebäudeabstand*

Artikel 16

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

Abbrüche

Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung zu bewilligen, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Artikel 17

Der Kernzone ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Nutzweise

Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

II. Wohnzonen

Artikel 18

In der Zone W1 gelten die folgenden Grundmasse:

Grundmasse
Zone W1

Überbauungsziffer	max. 25 %
Vollgeschosse	max. 1
Dachgeschosse	max. 1
Anrechenbare UG (§ 276 PBG)	max. 1 *)
Gebäuelänge	max. 25 m
Gebäudehöhe	max. 6.00 m, Abs. 2 vorbeh.
Firstbegrenzungsebene	max. 4.50 m, Abs. 2 vorbeh.
grosser Grundabstand	min. 8 m
kleiner Grundabstand	min. 5 m, Abs. 3 vorbehalten

² *) Bei Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss gilt:

Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 4.50 m
Firsthöhe	max. 6.00 m

³ Für Fassaden und Fassadenteile bis max. 4 m Höhe beträgt der kleine Grundabstand mindestens 4 m.

Artikel 19

In der Zone W2 und W3 gelten die folgenden Grundmasse:

*Grundmasse
Zone W2 und W3*

	<u>Zone W2</u>	<u>Zone W3</u>
Überbauungsziffer	30 %	30 %
Vollgeschosse	max. 2	max. 3
Dachgeschosse	max. 2	max. 2
Anrechenbare UG (§ 276 PBG)	max. 1	max. 1
	(Abs. 2 vorbehalten)	
Gebäuelänge	max 40 m	max. 40 m
Gebäudehöhe	max. 7.50 m	max. 10.50 m
Firstbegrenzungsebene	max. 4.50 m	max. 4.50 m
grosser Grundabstand	min. 10 m	min. 12 m
kleiner Grundabstand	min. 5 m	min. 5 m

² Ein Untergeschoss im Sinne von § 276 PBG ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des gewachsenen Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 1.50 m ergibt.

³ Die Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses ist bis zu höchstens 1.50 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.70 m betragen.

Artikel 19a

Im Gebiet „Tobelwies“ dürfen auch Bauten mit erhöhten Abmessungen realisiert werden, sofern die Mindestarealfläche 5'000 m² beträgt und die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind.

Gebiet Tobelwies

zulässige Abmessungen:

Vollgeschosse	max. 3
Dachgeschosse/Attika	max. 1
Anrechenbares UG	max. 1 (bei Verzicht auf das Dachgeschoss)
Gebäudehöhe	max. 10.50 m
Firsthöhe	max. 3.00 m
grosser Grundabstand	mind. 12.00 m

² Im Gebiet „Seewadel“, Breite, mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Nutzungsmasse:

Gebiet Seewadel

Vollgeschosse	max. 3
Dachgeschosse/Attika	max. 1

Anrechenbares UG	--
Gebäudehöhe	max. 10.00 m
Gesamthöhe bis First	max. 13.00 m
Grenzabstand	mind. 5.00 m

Artikel 20

Wird eine Fassade länger als 15 m, so ist der senkrecht zu ihr gemessene kleine Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, jedoch nur bis zu folgenden Höchstwerten: W1 8 m, W2 10 m und W3 12 m.

Mehrlängenzuschlag

Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand zwischen ihnen weniger als 10 m beträgt.

Artikel 21

Den Wohnzonen ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

Nutzweise

Es sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Artikel 22

Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht erlaubt.

Dachaufbauten

III. Wohn- und Gewerbezone

Artikel 23

In der Wohn- und Gewerbezone (WG2) gelten die folgenden Grundmasse:

Grundmasse

Überbauungsziffer	30 %
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbare UG (§ 276 PBG)	max. 1
Gebäudelänge	max. 40 m
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Firstbegrenzungsebene	max. 7.00 m
grosser Grundabstand	min. 10 m
kleiner Grundabstand	min. 5 m

Artikel 24

Die Wohn- und Gewerbezone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. *Nutzweise*

Es sind mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Artikel 25

Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht erlaubt. *Dachaufbauten*

IV. Industriezone

Artikel 26

In der Industriezone gelten die folgenden Grundmasse: *Grundmasse*

Baumassenziffer	3 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	10 %
Gesamthöhe bis First	11 m

Innerhalb der Industriezone gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Gegenüber Wohnzonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

Artikel 27

Die Industriezone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. *Nutzweise*

Es sind mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.

V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Artikel 28

Für die Zone ÖBA gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

Grundmasse

Die Zone ÖBA ist gemäss Zonenplan differenziert den Empfindlichkeitsstufen (ES) II/III zugeordnet.

VI. Erholungszone

Artikel 29

Die Erholungszone (E) ist in folgende vier Gebiete gegliedert:

*Gebiete,
Nutzweise*

- E1 Erholungszone für Golfclubhaus
- E2 Erholungszone für Armbrustschiessanlagen
- E3 Erholungszone für Spielplätze
- E4 Erholungszone für Familiengärten

Die Erholungszonen werden generell der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Artikel 30

In der Zone E1 sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss zulässig. Die Gebäude- und Grenzabstände betragen mindestens 3.50 m.

Grundmasse

In der Zone E2 gelten die Grundmasse der Kernzone C.

In der Zone E3 sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig.

In der Zone E4 sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bis zu einer Grundfläche von 10 m² gestattet.

C. Besondere Institute

Aussichtspunkte

Artikel 31

Von den im Zonenplan angegebenen Aussichtsstrecken aus darf die freie Aussicht auf die Hälfte der Abwicklung weder durch Bauten, Einfriedungen noch Pflanzen behindert werden. Massgeblich ist die horizontale Sichtlinie 1 m über dem gewachsenen Terrain entlang der Aussichtsschutzstrecke. Die Baubehörde sorgt im Rahmen der baurechtlichen Entscheide für die ausgewogene Belastung der Grundstücke im Sichtbereich.

Aussichtspunkte

Arealüberbauungen

Artikel 32

Altrechtliche Arealüberbauungen dürfen mit Zustimmung der Beteiligten erweitert werden, soweit sich die Erweiterung auf Unter- oder Dachgeschosse beschränkt oder die massgebliche Überbauungsziffer nicht überschritten wird.

*Altrechtliche
Arealüber-
bauungen*

Artikel 32a

In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf nur mit Gestaltungsplan gebaut werden. In den bezeichneten Gebieten gelten folgende Grundsätze:

*Gestaltungsplan-
pflicht*

Erweiterung Zentrumsüberbauung:

- Ausbau Volg/Post soll ermöglicht werden
- Das Erdgeschoss ist für Läden, Praxen etc. bestimmt
- Obergeschosse: vorrangig Wohnungen
- Sicherung der Zufahrt mit zentraler Tiefgarage
- Kurzparkierung für Läden und Zentrumsbau

Areal „Volg/Post“

Zentrumsbau mit Dorfplatz:

- Neuer Zentrumsbau, Nutzungen gemäss Raumprogramm (u.a. Bibliothek, Café/Konditorei)
- Sicherung Zufahrt Tiefgarage und Kurzparkplätze
- Gemeinsame Umgebungsgestaltung (Dorfplatz, Strassenraum-

Areal „Mitte“

und Bachgestaltung, Aufhebung der Neuhofstrasse)

Entlang der Alten Winterthurerstrasse:

- Das Erdgeschoss ist für Läden, Praxen etc. zu nutzen
- Mehrfamilienhäuser; gemeinsame Tiefgarage
- Sichere, angenehme Zugänge zum Zentrum
- Anbindung des Aussenraumes im Kreuzungsbereich an das Areal „Mitte“
- Beteiligung an der Bachufergestaltung

Areal „Süd“

- Ziel ist die bauliche Erneuerung und Verdichtung
- Sicherung einer qualitativ guten Bebauung, die auch Nutzungen im öffentlichen Interesse umfasst (z.B. Seniorenwohnungen).

Areal „Ost“

- Ausrichtung der Bebauung auf die Lärmschutzbedürfnisse der Anwohner (Kantonsstrasse)
- Sorgfältige und qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen (Ortsbild)
- Identische Bautypen sind auf kleinere Arealbereiche zu beschränken.

„Seewade“ in Breite

D. Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 33

Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.

geschlossene Überbauung

Artikel 34

Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 50 m² ist. Wird die Grundfläche von 50 m² überschritten, sind die ordentlichen Grenzabstände der betreffenden Zone massgeblich.

*besondere Gebäude,
Gartenhäuser,
Schöpfe*

² Die geschlossene Überbauung ist mit Zustimmung des Nachbareigentümers bis zu einer Anstosslänge von 6 m zulässig.

³ Besondere Gebäude, deren überbaute Fläche in ihrer Summe für das einzelne Grundstück nicht grösser als 50 m² ist, sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.

Artikel 35

Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden bzw. Südwesten gerichtete Gebäudelänge. Er ist senkrecht zur Fassade in nur eine Richtung einzuhalten. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

*grosser und
kleiner
Grundabstand*

Artikel 36

Zur massgeblichen Gebäudelänge werden besondere Gebäude nach § 273 PBG zur Hälfte dazugezählt.

*Gebäudelänge
mit angebauten
besonderen
Gebäuden*

Artikel 37

Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Fläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

*Spiel- und Ruhe-
flächen*

Artikel 38

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Plätze für die Abfallentsorgung bereitzustellen.

Abstellflächen

Artikel 39

Es sind mindestens folgende Fahrzeugabstellplätze erforderlich:

Pro Wohnung	ein Parkplatz
Wohnungen über 3 Zimmer, zusätzlich	ein Parkplatz

Zusätzlich ist für je 4 Wohnungen ein Parkplatz für Besucher auszuscheiden, als solcher zu erstellen und zu kennzeichnen.

*Fahrzeugabstell-
plätze*

Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse bestimmt sich die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach SNV-Norm 640.601.

E. Schlussbestimmungen

Artikel 40

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung wird diejenige vom 18. März 1993 aufgehoben.

Aufhebung geltendes Recht

Artikel 41

Diese Bauordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Inkrafttreten



Teilrevision durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. November 2004

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

F. Brunner

H. Stauch

Teilrevision von der Baudirektion des Kantons Zürich am 31. Mai 2005 mit Beschluss Nr. ARV/541/2005 genehmigt. / Publikation am 17.06.2005